

Vestby kommune

Stjernåsen – Reguleringsbestemmelser

Rådmannens forslag: 27.03.18

§ 1 Fellesbestemmelser

Rekkefølge

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for fritidsbebyggelse før lekeklassen (LEK) er ferdig opparbeidet.

Ledningsnett

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

Utforming

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet får et helhetlig preg. Områdene F1-4 og F5-6 kan vurderes hver for seg.

Sterke og uvanlige farger samt reflekterende materialer skal ikke benyttes.

Tak skal være i jordfargespekteret og gi mørk matt fargevirkning. Store takflater som er godt synlige fra terrengnivå skal brytes opp i mindre partier.

Eventuelt utelys skal plasseres på bygningsvegg og skal kun lyse opp bygg og nærmeste terreng. Utelys som lyser utover og blander er ikke tillatt.

Eventuelle solfangere og solceller skal integreres som en del av arkitekturen.

Overvann

Det skal etableres overvannsløsninger slik at avrenningen fra områdene ikke overstiger ca. 1 års flomvannsføring og at inntil 200 års flomvannsføring blir fordrøyd. Innenfor planområdet må overvannsystemet dimensjoneres for 200 års flomvannsføring. For flomvannsføring ut over dette skal det sikres trygge flomveier innenfor planområdet.

Parkering

Følgende absolutte krav stilles til biloppstillingsplasser:

Frittliggende fritidsbebyggelse: 2 plasser pr. boenhet

Byggegrenser

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Veier, stier, garasjer, parkeringsplasser, uthus, lekeanlegg, mindre bygg for kommunaltekniske anlegg og trafokiosker som planen åpner for, tillates etablert utenfor byggegrensene.

§ 2 Boligbebyggelse

I området kan det oppføres frittliggende enebolig med maksimalt en boenhet. Bygningene skal ha saltak, pulttak eller flatt tak. Saltak og eller pulttak skal ha vinkel mellom 15 og 30 grader.

Maksimal gesimshøyde er 5,0 meter og maksimal mønehøyde er 7,0 meter. Arker og takoppløft med en bredde mindre enn 1/3 av hver takflate regnes ikke inn i gesimshøyden. For pulttak er maksimal gesimshøyde 6,0 meter.

Prosent bebygd areal for den enkelte tomt er 10%-BYA.

§ 3 Fritidsbebyggelse

I området kan det oppføres frittliggende fritidsbebyggelse med maksimum en bruksenhet pr. regulert tomt. Innenfor F2 kan det oppføres en 2-mannshytte pr. tomt.

Bygningene skal ha flatt tak, pulttak eller saltak. Saltak skal ha takvinkel på minimum 22 grader. Pulttak skal ha takvinkel mellom 10 og 20 grader. Med flate tak er det tillatt med takterrasse.

Maksimal gesimshøyde er 3 meter og maksimal mønehøyde er 5 meter. For flatt tak er maksimal gesimshøyde 4 meter. For pulttak er maksimal gesimshøyde 4,5 meter.

Prosent bebygd areal for den enkelte tomt er 25%-BYA.

Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke være over 0,8 m.

§ 4 Lekeplass

Lekeplassen skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet og opparbeides parkmessig som et minimum ferdigplanert, tilsådd, beplantet og med minimum tre lekeapparater (huske, sklie, rollelek osv.), minst to naturlige elementer, sandkasse på minimum 10 m², benk og bord. Minimum 200 m² av lekeplassen skal være tilnærmet flat.

§ 5 Samferdselsanlegg

Kjøreveg V1 med tilhørende veggrunn skal være offentlig.

§ 6 Frisiktsone

Innenfor hensynsone H140 skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander, herunder parkering, ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer sikten kan tillates.